

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II
DE SANTO AMARO - SP**

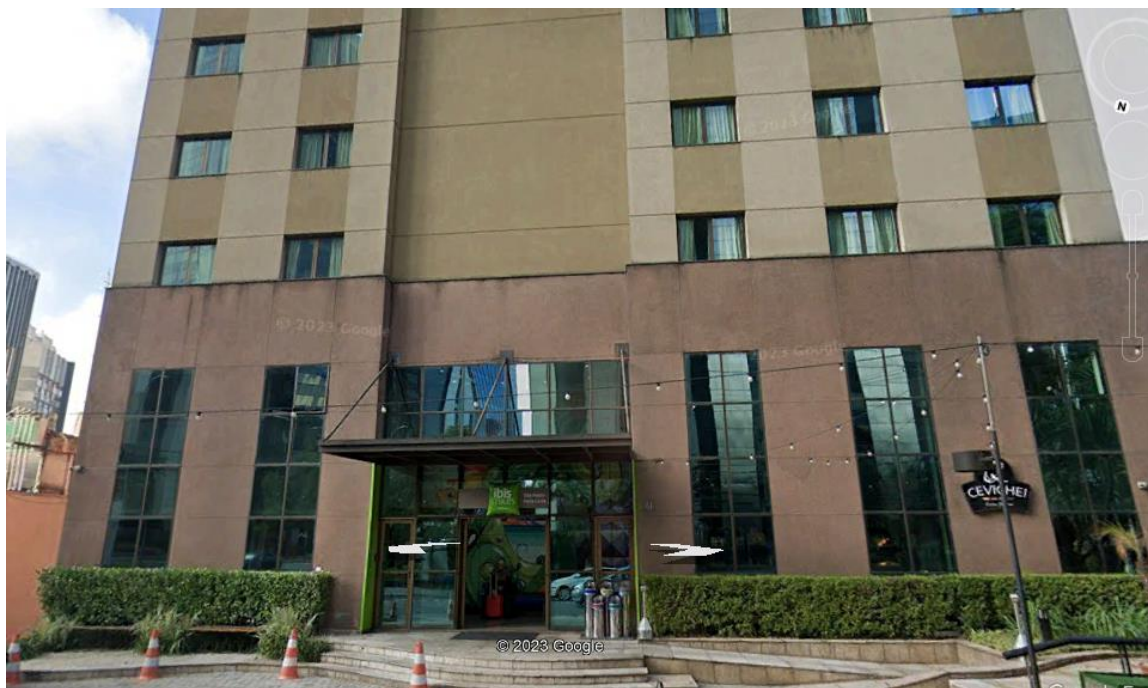
Processo nº. 0010445-13.2019.8.26.0002

Requerente: Condomínio Edifício Berrini Plaza

Requerido: Dumarasam Estacionamentos e Garagens Ltda Epp e outros

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^{o.} Civil,
CREA nº. 119756-SP, nomeado por **VOSSA EXCELENCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

-1 – PRELIMINARES	4
2 - VISTORIA.....	13
2.1 – Do Local.....	13
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	14
2.3 - Do Terreno.....	31
2.3.1 - Do Condomínio	32
2.4 - Do Edifício	32
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	36
2.4.1.1 - Áreas das Vagas.....	36
2.4.2 - Da Classificação do Edifício	36
2.4.3 - Do Estado de Conservação	37
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	38
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	39
3.1.1 - Fatores Utilizados	40
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	40
3.2 - Valor das Vagas (V.Vg.)	43
3.2.1 - Valor da Vaga de Matrícula 107.028.....	43
3.2.2 - Valor da Vaga de Matrícula 107.029.....	44
3.2.3 - Valor da Vaga de Matrícula 107.030.....	45
3.2.4 - Valor da Vaga de Matrícula 107.031.....	46
3.2.5 - Valor da Vaga de Matrícula 107.032.....	47
3.2.6 - Valor da Vaga de Matrícula 107.033.....	47
3.2.7 - Valor da Vaga de Matrícula 107.034.....	48
3.2.8 - Valor da Vaga de Matrícula 107.035.....	49
3.2.9 - Valor da Vaga de Matrícula 107.036.....	50
3.2.10 - Valor da Vaga de Matrícula 107.037.....	51
3.2.11 - Valor da Vaga de Matrícula 107.038.....	51
3.2.12 - Valor da Vaga de Matrícula 107.039.....	52
3.2.13 - Valor da Vaga de Matrícula 107.040.....	53
3.2.14 - Valor da Vaga de Matrícula 107.041.....	54
3.2.15 - Valor da Vaga de Matrícula 107.042.....	54
3.2.16 - Valor da Vaga de Matrícula 107.043.....	55
3.2.17 - Valor da Vaga de Matrícula 107.044.....	56
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	57

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação das vagas de garagem de matrícula 107.028, 107.029, 107.030, 107.032, 107.033, 107.034, 107.035, 107.036, 107.037, 107.038, 107.039, 107.040, 107.041, 107.042, 107.043 e 107.044, descritas abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca da Capital do Estado de São Paulo São Paulo, 22 de março de 2004
matrícula 107028	ficha 1	
<p>Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 7/8 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.</p> <p>Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.</p> <p>Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.</p> <p>Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.</p> <p>O Oficial:</p> <p> Maviano Galhardo</p>		

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107029

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 9/10 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107030

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 11/12 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107031

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 13/14 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107032

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 15/16 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

107033

ficha

1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 17/18 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

107034

ficha

1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 19/20 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
107035

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 1/2 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matricula
107036

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 3/4 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula	ficha
107037	1

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 5/6 localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula	ficha
107038	1

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 40/41 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
107039

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 42/43 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
107040

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 44/45 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001; desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107041

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "PM" ns. 46/47 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 18,270m², área comum coberta edificada de 30,897m², área comum descoberta de 4,055m² e área total de 53,222m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4401% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

matrícula
 107042

ficha
 1

10º OFICIAL DE
 REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 34/35 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
107043

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 36/37 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
107044

ficha
1

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo
São Paulo, 22 de março de 2004

Imóvel: A VAGA DUPLA tipo "MM" ns. 38/39 localizada no 2º subsolo do "EDIFÍCIO H.J.F.L", à Rua TAVARES CABRAL nº 61, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 19,740m², área comum coberta edificada de 33,384m², área comum descoberta de 4,382m² e área total de 57,506m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4758% no terreno descrito na matrícula 29.959 desta Serventia, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Contribuinte: 015.093.0004-1 em área maior.

Proprietária: BFL S/A - EMPREENDIMENTOS GERAIS (CNPJ 04.376.726/0001-84), com sede nesta Capital, à Alameda Santos nº 1.357, 13º andar.

Registro anterior: R.10/29.959 de 5 de julho de 2001, desta Serventia.

O Oficial:



Flaviano Galhardo

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

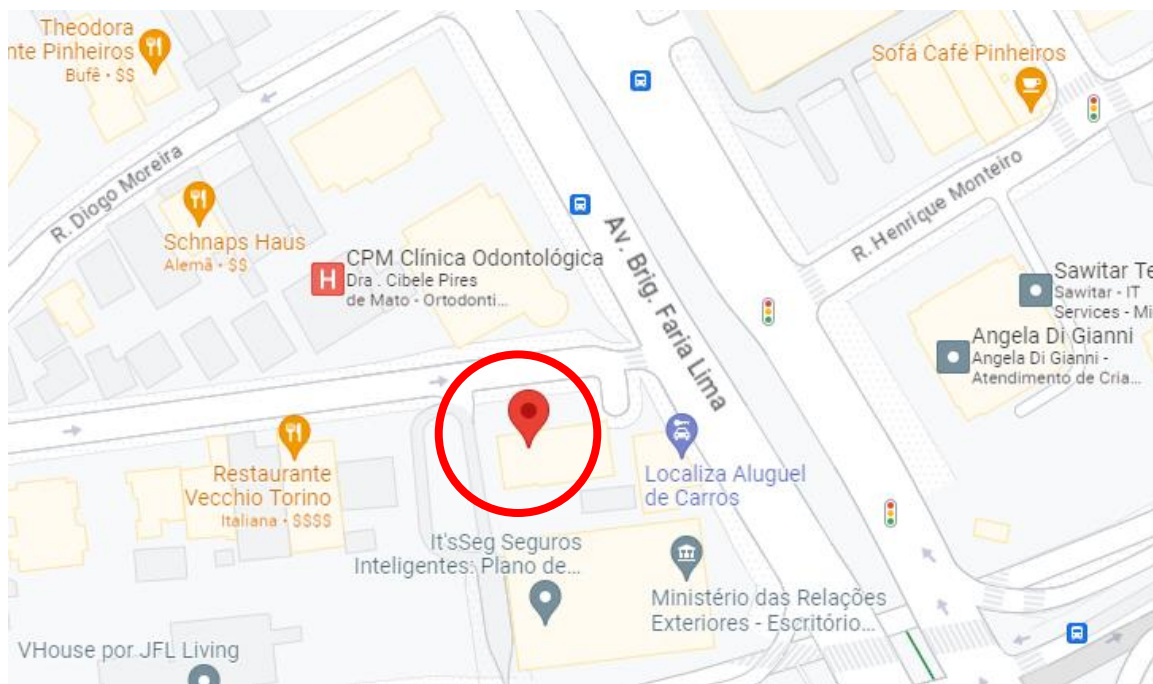
2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Tavares Cabral nº 61, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e na área interna do edifício das vagas avaliandas.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Rua Diogo Moreira.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM (Zona Mista), que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

2.2 - Do Cadastro Municipal

As vagas objeto da presente Ação estão cadastradas pela Prefeitura do Município de S.P, situam-se na Rua Tavares Cabral, nº 61, Pinheiros, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertencem ao setor 015, quadra 093, cujo índice local é de 7.320,00/²³.

Cadastros Municipais das vagas a seguir:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0532-7

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 7/8
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 7/8
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	53.749,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.016,00
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0533-5			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 9/10 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 9/10 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0534-3			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 11/12 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 11/12 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0535-1

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 13/14
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 13/14
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		


Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	53.749,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.016,00
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0536-1			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 15/16 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 15/16 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0537-8			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 17/18 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 17/18 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0538-6

Local do Imóvel:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 19/20
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 19/20
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):

CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	53.749,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.016,00
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0543-2

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 1/2
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 1/2
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		


Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	58.635,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	131.778,00
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0544-0			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 3/4 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 3/4 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	58.635,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	131.778,00		
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0545-9

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 5/6
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 5/6
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 153.453.178-52 **EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS**

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	58.635,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	131.778,00		
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0539-4

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 40/41
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 40/41
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	53.749,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.016,00
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0540-8			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 42/43 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 42/43 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 015.093.0541-6			
Local do Imóvel: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 44/45 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 44/45 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s): CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	53.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	122.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0542-4

Local do Imóvel:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 46/47
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG PM 46/47
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):

CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0044
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	53.749,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	122.016,00
Base de cálculo do IPTU:	175.765,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0546-7

Local do Imóvel:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 34/35
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TAVARES CABRAL, 61 - VG M M 34/35
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):

CPF 165.800.078-18 LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	58.635,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	131.778,00
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 015.093.0547-5

Local do Imóvel:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG MM 36/37
 ED H J F L CEP 05423-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R TAVARES CABRAL, 61 - VG MM 36/37
 ED H J F L CEP 05423-030

Contribuinte(s):
 CPF 153.453.178-52 EDUARDO GABRIOLLI DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.320,00
- da construção:	2.976,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	58.635,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	131.778,00
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código SoLuFFiv.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 015.093.0548-3			
Local do Imóvel:			
R TAVARES CABRAL, 61 - VG MM 38/39 ED H J F L CEP 05423-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R TAVARES CABRAL, 61 - VG MM 38/39 ED H J F L CEP 05423-030			
Contribuinte(s):			
CPF 165.800.078-18	LUCIANA ADELE AUGUSTO GABRIOLLI DOS SANTOS		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.043	Testada (m):	32,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.043		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	945	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2003		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.320,00		
- da construção:	2.976,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	58.635,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	131.778,00		
Base de cálculo do IPTU:	190.413,00		

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o prédio do condomínio, possui as seguintes características:

Área: 1.043 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.1 - Do Condomínio

O Condomínio Edifício “H.J.F.L.”, está situado na Rua Tavares Cabral, nº 61, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais. Possuindo áreas de lazer.

2.4 - Do Edifício

A seguir apresentamos algumas fotos do edifício onde se encontram as vagas avaliadas:

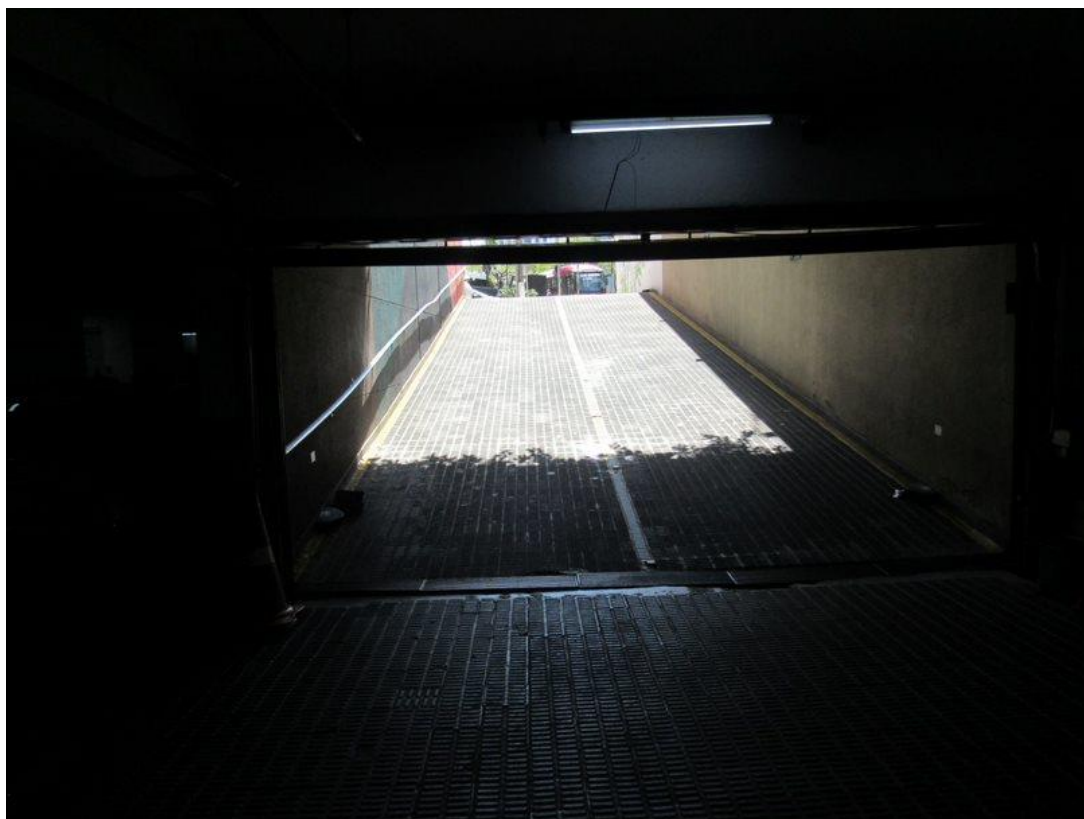


Foto 1 – Vista da rampa de acesso ao pavimento do estacionamento.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

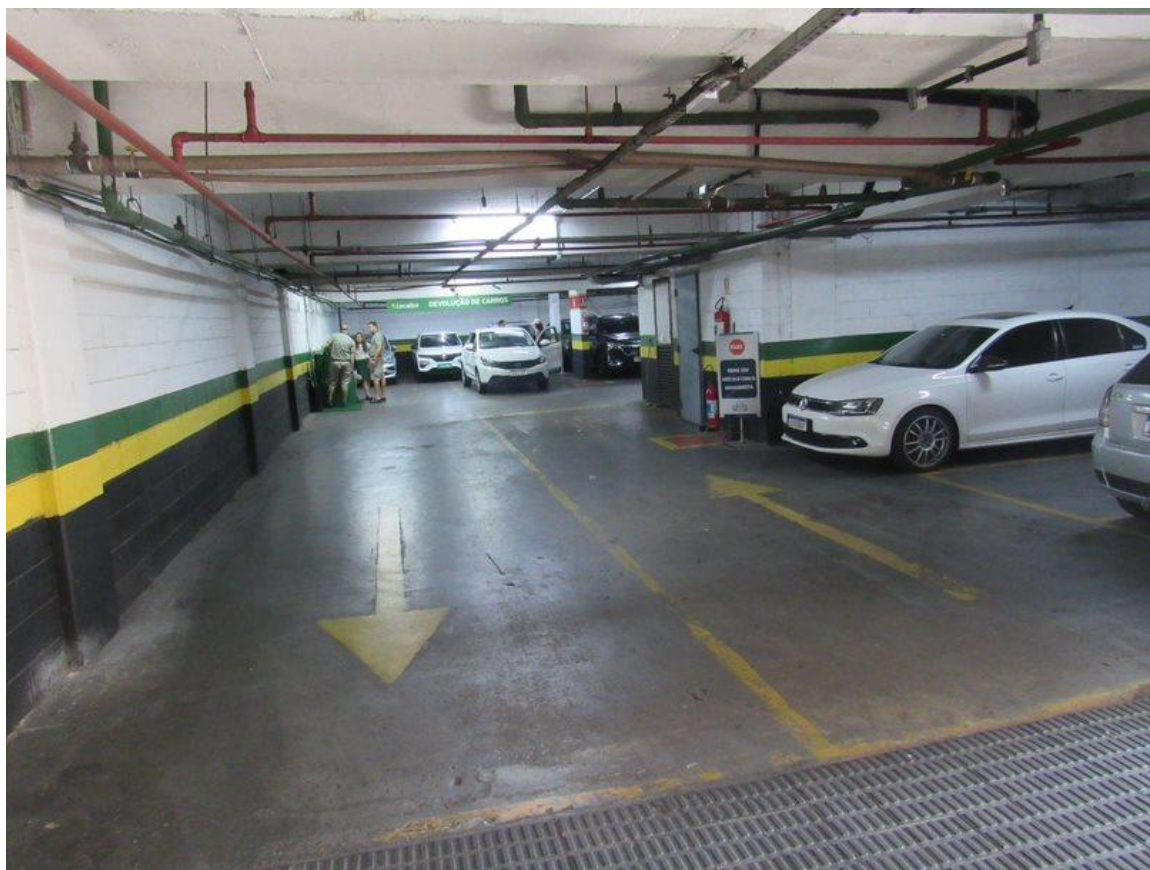


Foto 2 – Vista da área de circulação da garagem onde se encontram as vagas avaliadas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Vista das dependências dos manobristas da garagem das vagas avaliadas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

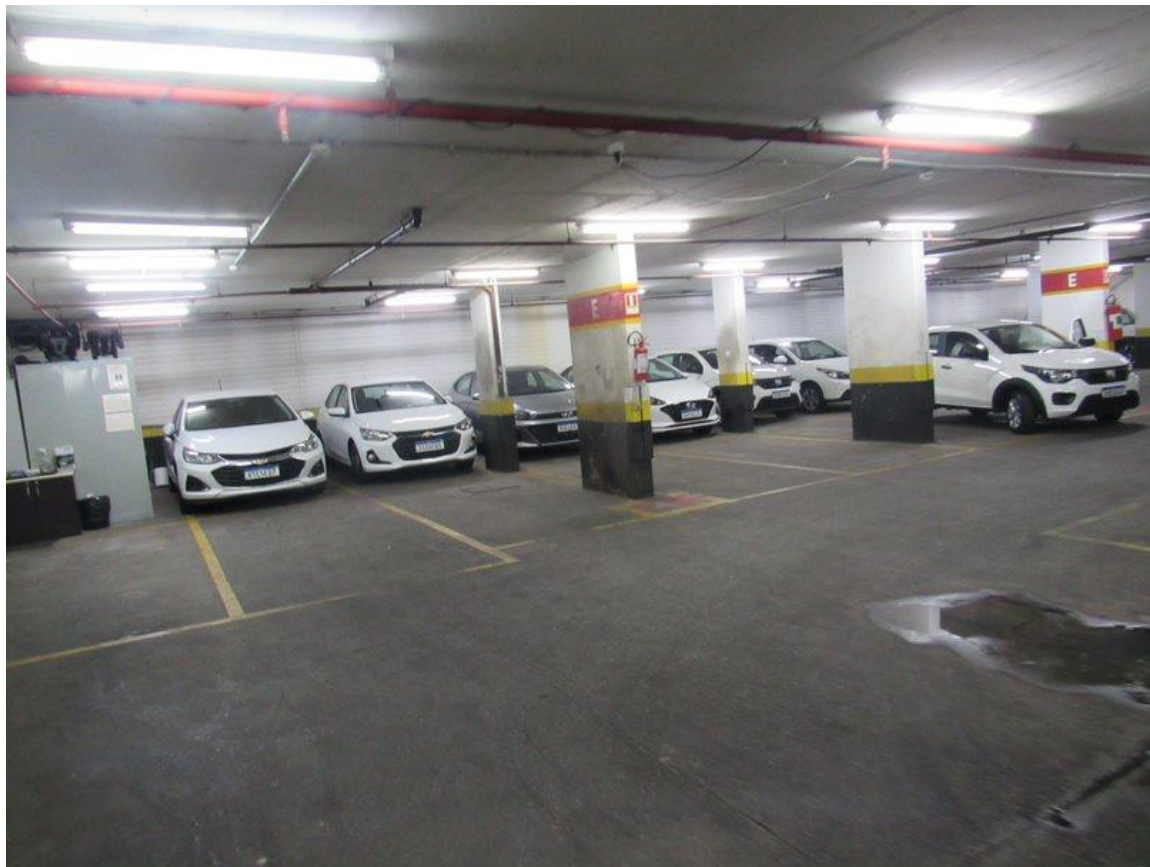


Foto 4 – Vista de algumas das vagas de garagens que estão sendo avaliadas.

Como pudemos observar nas fotos da vistoria, as áreas comuns da garagem do edifício encontram-se em um estado de conservação bom. Por este motivo, e pelos apartamentos encontrados no edifício serem flats, com uma área privativa muito baixa (de 18m² ou 36m²), daremos um valor percentual para cada uma das vagas de 50% do valor unitário do metro quadrado de um apartamento genérico no edifício.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referente à um apartamento genérico, são:

Área útil = 18,00 m²

2.4.1.1 - Áreas das Vagas

As áreas das vagas, referente às matrículas, variam de 18,27m² e 19,74m².

2.4.2 - Da Classificação do Edifício

Para conseguirmos avaliar as vagas em questão, primeiro precisamos fazer uma avaliação de um apartamento genérico no edifício, para depois atribuímos uma porcentagem (de 50%) do valor unitário por metro quadrado de um apartamento genérico, para cada uma das vagas.

Para tal, a referida construção, de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP, é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



2.4.3 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento médio.

Idade: 20 ano.

Estado de conservação: C – Regular.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2023	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA MATEUS GROU	109	06
SAO PAULO - SP - 2023	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA TAVARES CABRAL	61	07
SAO PAULO - SP - 2023	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA TAVARES CABRAL	61	01
SAO PAULO - SP - 2023	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA BUTANTÃ	408	03
SAO PAULO - SP - 2023	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA DIOGO MOREIRA	231/247	08
SAO PAULO - SP - 2023	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/10/2023	RUA DIOGO MOREIRA	231/247	09

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento
 Fator oferta/transação: 0,90
 * Acréscimo por vaga: 0,05
 ** Parcela benfeitoria: 0,80
 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
 ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2023
 Município: SAO PAULO - SP
 Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 18,00
 Estado de conservação: C - REGULAR
 Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev.
 Idade: 20

Número de vagas: 1
 Índice de localização: 7320,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 7.320,00/23 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 20 anos, com o estado de conservação “Regular”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio.

Fator Vagas: 1 vaga.

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA MATEUS GROU ,109	15488,37	-522,728	2759,746	0,000	17725,39	1,1444
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA TAVARES CABRAL ,61	18500,00	0,000	0,000	0,000	18500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA TAVARES CABRAL ,61	18500,00	0,000	0,000	0,000	18500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA BUTANTÃ ,408	15925,93	1041,710	-323,135	0,000	16644,50	1,0451
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DIOGO MOREIRA ,231/247	11666,67	-13,627	423,143	0,000	12076,18	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA DIOGO MOREIRA ,231/247	13560,65	-15,839	491,837	0,000	14036,64	1,0351

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input type="checkbox"/> fatorpad	15.606,94	16.247,12
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	2.704,38	2.637,31
	- 30%	- 30%
	10.924,85	11.372,98
	+ 30%	+ 30%
	20.289,02	21.121,26
	Coef. de variação	Coef. de variação
	17,33	16,23

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 15.606,94/m²

Limite inferior: 10.924,85/m².

Limite superior: 20.289,02/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 17,33.

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 16.274,12 /m²

Limite inferior: 11.372,98/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Limite superior: 21.121,26/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 16,23.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B” e “C”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B” e “C”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 16.247,12/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Resultados		Aderência						
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.								
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I				
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	11
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 16.247,12

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 14.657,94 Máximo: 17.836,30

Valor unitário: 16.247,12 Valor total: 292.448,16

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 14.657,94 Máximo: 17.836,30

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.2 - Valor das Vagas (V.Vg.)

O valor das vagas (V.Vg.) será obtido através da multiplicação da área privativa da vaga (Ap_{vg}) por 50% do valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo.

3.2.1 - Valor da Vaga de Matrícula 107.028

$$V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 18,27m^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.

3.2.2 - Valor da Vaga de Matrícula 107.029

$$V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.**

3.2.3 - Valor da Vaga de Matrícula 107.030

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 18,27m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 148.417,44}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para Outubro de 2023.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.4 - Valor da Vaga de Matrícula 107.031

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 18,27m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 148.417,44}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.**

Nos foi informado que o imóvel referente a esta matrícula (107.031) já foi penhorado em outro processo, cujo o número é: 1001177-78.2018.5.02.0063.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.5 - Valor da Vaga de Matrícula 107.032

$$\mathbf{V.g. = P\acute{a}_g \times 50\% \times q}$$

Onde:

Pá_g: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{P\acute{a}_g = 18,27m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.g. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 148.417,44}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.**

3.2.6 - Valor da Vaga de Matrícula 107.033

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$A_{p_{vg}} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.

3.2.7 - Valor da Vaga de Matrícula 107.034

$$V.Vg. = A_{p_{vg}} \times 50\% \times q$$

Onde:

$A_{p_{vg}}$: Área Privativa da vaga em questão.

$$A_{p_{vg}} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$\text{V.Vg.} = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$\text{V.Vg.} = \text{R\$ } 148.417,44$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.

3.2.8 - Valor da Vaga de Matrícula 107.035

$$\text{V.Vg.} = \text{Ap}_{\text{vg}} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\text{Ap}_{\text{vg}} = 19,74\text{m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = \text{R\$ } 16.247,12/\text{m}^2$$

$$\text{V.Vg.} = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$\text{V.Vg.} = \text{R\$ } 160.359,07$$

Ou em números redondos

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**V.Vg. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
Para outubro de 2023.**

3.2.9 - Valor da Vaga de Matrícula 107.036

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 19,74m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 160.359,07}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
Para outubro de 2023.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.10 - Valor da Vaga de Matrícula 107.037

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 19,74m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 160.359,07}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
Para outubro de 2023.**

3.2.11 - Valor da Vaga de Matrícula 107.038

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para outubro de 2023.

3.2.12 - Valor da Vaga de Matrícula 107.039

$$V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para Outubro de 2023.

3.2.13 - Valor da Vaga de Matrícula 107.040

$$V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 18,27m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.Vg. = R\$ 148.417,44$$

Ou em números redondos

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para Outubro de 2023.

3.2.14 - Valor da Vaga de Matrícula 107.041

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 18,27m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 18,27 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 148.417,44}$$

Ou em números redondos

V.Vg. = R\$ 148.417,00 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e dezessete reais)
– Para Outubro de 2023.

3.2.15 - Valor da Vaga de Matrícula 107.042

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$\mathbf{V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q}$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Ap_{vg} = 19,74m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$\mathbf{q = R\$ 16.247,12/m^2}$$

$$\mathbf{V.Vg. = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12}$$

$$\mathbf{V.Vg. = R\$ 160.359,07}$$

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
Para outubro de 2023.**

3.2.16 - Valor da Vaga de Matrícula 107.043

$$\mathbf{V.g. = Pá_g \times 50\% \times q}$$

Onde:

Pá_g: Área Privativa da vaga em questão.

$$\mathbf{Pá_g = 19,74m^2}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.g.. = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12$$

$$V.g.. = R\$ 160.359,07$$

Ou em números redondos

**V.g.. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
 Para outubro de 2023.**

3.2.17 - Valor da Vaga de Matrícula 107.044

$$V.Vg. = Ap_{vg} \times 50\% \times q$$

Onde:

Ap_{vg}: Área Privativa da vaga em questão.

$$Ap_{vg} = 19,74m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil de um apartamento genérico com vaga.

$$q = R\$ 16.247,12/m^2$$

$$V.Vg. = 19,74 \times 50\% \times 16.247,12$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.Vg. = R\$ 160.359,07

Ou em números redondos

**V.Vg. = R\$ 160.359,00 (cento e sessenta mil trezentos e cinquenta e nove reais) –
Para outubro de 2023.**

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 58 (cinquenta e oito) folhas timbradas, digitalizadas,

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 09 de outubro de 2023.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_015_AP_VG_V_09.10.23

DATA : 09/10/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	7.320,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 20 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

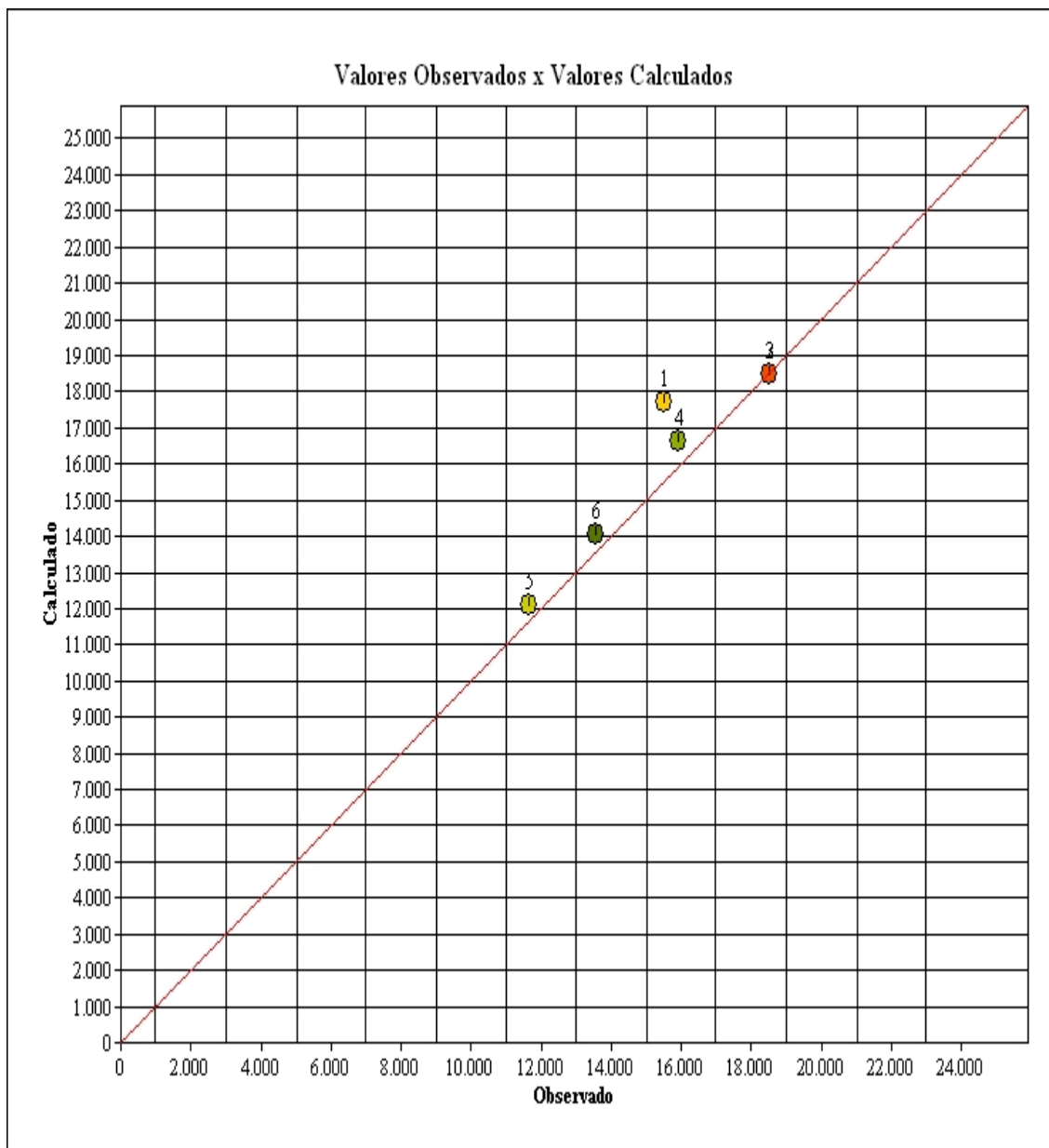
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MATEUS G RO U ,109	15.488,37	17.725,39	1,1444
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA TAVARES C ABRAL ,61	18.500,00	18.500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TAVARES C ABRAL ,61	18.500,00	18.500,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA BUTANTÃ ,408	15.925,93	16.644,50	1,0451
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DIO G O MO REIRA ,231/247	11.666,67	12.076,18	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DIO G O MO REIRA ,231/247	13.560,65	14.036,64	1,0351

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	15.488,37	17.725,39
2	18.500,00	18.500,00
3	18.500,00	18.500,00
4	15.925,93	16.644,50
5	11.666,67	12.076,18
6	13.560,65	14.036,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA TAVARES CABRAL 61 PINHEIRO S SAO PAULO - SP **Data :** 09/10/2023

Cliente : 9ª VARA CÍVEL FO RO SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 18,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 15.606,94

Desvio Padrão : 2.704,38

- 30% : 10.924,85

+ 30% : 20.289,02

Coefficiente de Variação : 17,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 16.247,12

Desvio Padrão : 2.637,31

- 30% : 11.372,98

+ 30% : 21.121,26

Coefficiente de Variação : 16,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 16.247,12

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 16.247,12000

VALOR TOTAL (R\$): 292.448,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 14.657,94

INTERVALO MÁXIMO : 17.836,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 14.657,94

INTERVALO MÁXIMO : 17.836,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023
 SETOR: 015 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL: 8.806,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MATEUS G RO U NÚMERO : 109
 COMP.: 06 BAIRRO : PINHEIRO S CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 740.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VIVA REAL

CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-522,73	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 15.488,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.759,75	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 17.725,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,14
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 015

QUADRA : 009

CHAVE GEOGRÁFICA :

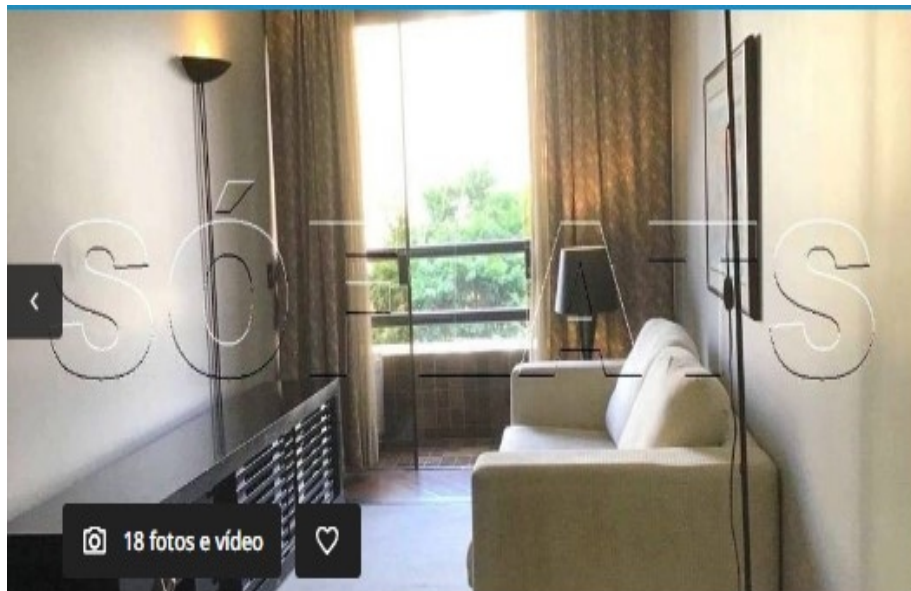


FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SETOR: 015 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 7.320,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAVARES CABRAL

NÚMERO : 61

COMP.: 07

BAIRRO : PINHEIRO S

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 18,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 18,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VIVA REAL

CONTATO :

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 18.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 18.500,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código BEG5wqiv.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

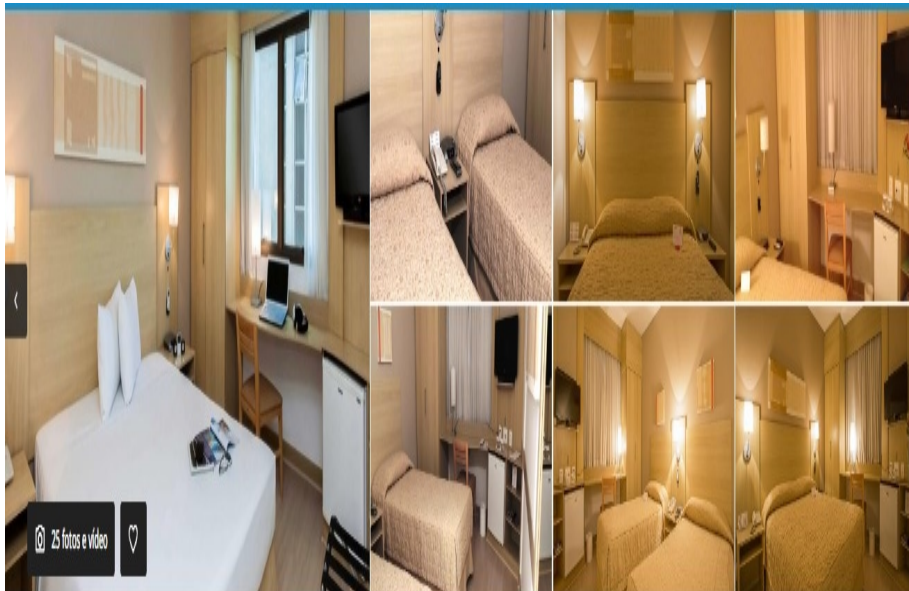
DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 015

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023
 SETOR: 015 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 7.320,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAVARES CABRAL NÚMERO : 61
 COMP.: 01 BAIRRO : PINHEIROS CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 18,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 18,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VIVA REAL

CONTATO : TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 18.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 18.500,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 015

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :

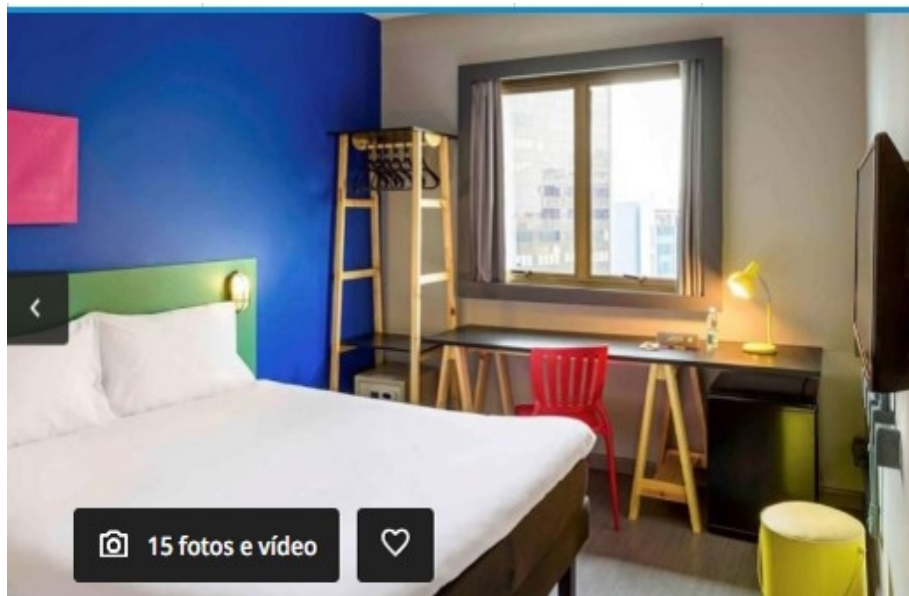


FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código BEGSwqiv.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023
 SETOR: 083 QUADRA : 220 ÍNDICE DO LOCAL: 5.516,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BUTANTÃ NÚMERO : 408
 COMP.: 03 BAIRRO : PINHEIROS CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VIVA REAL

CONTATO :

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.041,71	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.925,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -323,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.644,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 083

QUADRA : 220

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código BEG5wqiv.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023
 SETOR: 015 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 7.363,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DIOGO MOREIRA NÚMERO : 231/247
 COMP.: 08 BARRO : PINHEIROS CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VIVA REAL
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -13,63	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.666,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 423,14	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.076,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

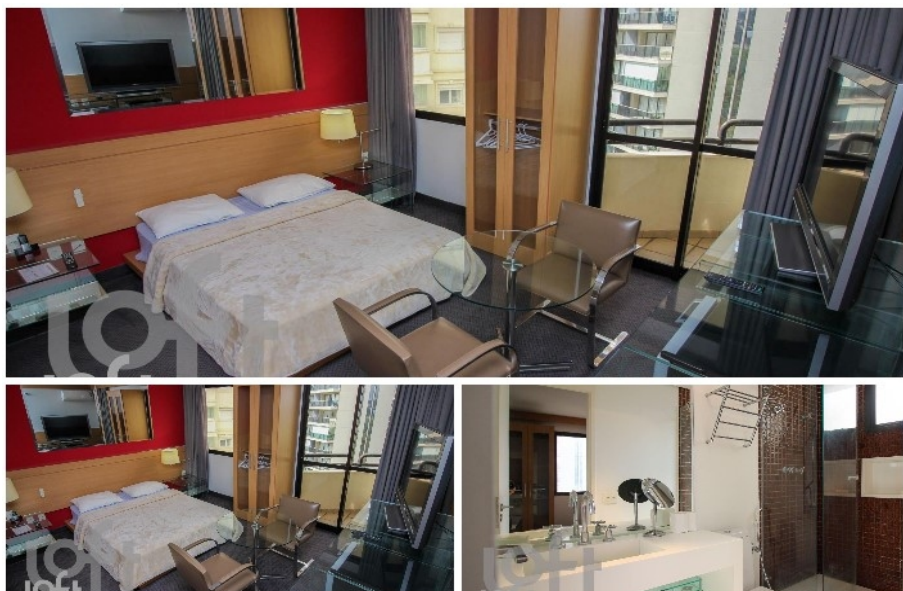
DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 015

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/10/2023 às 18:52, sob o número WSTA23709182786. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010445-13.2019.8.26.0002 e código BEG5wqiv.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2023
 SETOR: 015 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 7.363,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DIOGO MOREIRA NÚMERO : 231/247
 COMP.: 09 BARRO : PINHEIROS CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 26,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 26,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 391.752,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VIVA REAL

CONTATO : TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -15,84	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.560,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 491,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.036,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,036,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 05/10/2023

SEIOR : 015

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

